

平成 21 年 12 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博人

(コード番号 8 9 5 5)

資産運用会社名

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

代表者名 代表取締役社長 萩原 稔弘

問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人

TEL. 03-3516-1591

資産の一部譲渡（契約締結）に関するお知らせ
(JPR 神宮前 432)

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の一部譲渡を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 譲渡の理由

JPR 神宮前 432 の土地の一部は、かねてより「東京都市計画事業環状第 5 の 1 号線」の事業対象地となっており、また当該都市計画事業は昭和 21 年 3 月 26 日に計画決定され、JPR 神宮前 432 が位置する神宮前区間（神宮前三丁目～神宮前六丁目）の地上部整備（明治通り拡幅等）については、平成 16 年 3 月 31 日に事業認可されています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間において、土地収用にかかる協議が調ったため、譲渡を行うものです。

2. 譲渡の概要

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産（土地の一部）
- (2) 資 産 の 名 称 : JPR 神宮前 432 の土地の一部
- (3) 譲 渡 価 格 : 301,650,000 円(注 1)
- (4) 帳 簿 価 格 : 190,904,481 円(注 2)
- (5) 譲渡価格と帳簿価格の差 : 110,745,519 円
- (6) 契 約 日 : 平成 21 年 12 月 21 日
- (7) 譲 渡 日 : 譲渡資産（土地）上の工作物（以下「物件」という。）の移転日と同日
(平成 22 年 3 月 31 日までを予定)
- (8) 譲 渡 先 : 東京都
- (9) 譲 渡 方 法 : 譲渡資産を、JPR 神宮前 432 を信託財産とする信託契約から解約し、不動産（土地）として譲渡
- (10) 決 済 方 法 : 土地売買契約に規定する一定の条件を満たした上で支払い請求を行った

日から 30 日以内に支払われる予定

(注1) 譲渡価格の他に、物件移転補償金として、3,840,517 円の支払いを受ける予定です。

(注2) JPR 神宮前 432 の平成 21 年 6 月 30 日時点の土地帳簿価格を、譲渡資産と譲渡資産以外の土地部分の取得価格に応じ、按分して算出した金額です。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の種類	不動産（土地）
所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目 32 番 73
面積（登記簿表示）	20.11 m ² （6.08 坪）
地目（登記簿表示）	宅地
所有形態	所有権
譲渡価格	301,650,000 円
鑑定評価額 （評価方法） （価格時点）	300,640,000 円 （株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる鑑定評価） （平成 21 年 12 月 1 日）

4. 譲渡による JPR 神宮前 432 への影響

	本件譲渡前	本件譲渡後
土地(※1)	218.21 m ² (66.01 坪)	198.10 m ² (59.93 坪)
鑑定評価額(※2)	4,200,000,000 円	4,000,000,000 円
帳簿価格 （平成 21 年 6 月末時点）	4,054,398,400 円	3,863,493,919 円

(※1) 譲渡に伴い、JPR 神宮前 432 は容積率超過、いわゆる既存不適格の建築物になるため、将来の増改築等の際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。

(※2) 株式会社鑑定法人エイ・スクエアによる平成 21 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額

5. 譲渡先の概要

名称	東京都
本投資法人又は資産運用会社との関係	特別な利害関係にある者以外

6. 仲介の概要

仲介会社はありません。

7. 今後の見通し

譲渡後の運用状況の予想は、第 16 期（平成 21 年 12 月期）決算発表時に、第 17 期（平成 22 年 6 月期）の運用状況の予想に含めて公表します。

以上

※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。